



A-Post
Stadtrat Altstätten
Rathausplatz 2
9450 Altstätten

5. Oktober 2011

Gemeinde Altstätten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die folgenden Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Freihof 1:1'000**
- **Gestaltungsplan Churer-/ Städlenstrasse 1:500**
- **Gestaltungsplan Freihof-Rathaus 1:500**

Die Stadt Altstätten verfolgt mit dem Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus eine zukunftsgerichtete Lösung für ein Verwaltungszentrum, die Ansiedlung eines Grossverteilers und die neue Verkehrsführung der Churerstrasse. Die direkte Anbindung der Churerstrasse an die Rorschacherstrasse über bestehende, bebaute Liegenschaften stellt hierbei den grössten Eingriff in das Bau- und Nutzungsgefüge dar.

Über ein Wettbewerbsverfahren im Jahr 2007 wurde eine Lösung für ein Überbauungskonzept gesucht, welches sich optimal in die historische Altstadt einfügt. Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich, sieht ein neues Rathaus mit einem polygonalen (fünfeckigen) Grundriss am bisherigen Standort vor. Gegenüber der Kirche entsteht neu ein grosser, offener Platz. Auch der Grundriss des neuen Freihofs ist polygonal. Unter den Gebäuden ist eine Tiefgarage geplant. Sowohl auf dem Teilgebiet Freihof als auch auf dem Teilgebiet östlich der neuen Churerstrasse werden die bestehenden Gebäude abgebrochen. Auf dem Teilgebiet östlich der neuen Churerstrasse entstehen Wohnungen und Gewerberäume. Das Balmerhaus mit dem bestehenden Waschhaus bleibt aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Aspekten bestehen.

Die Umsetzung des architektonischen Konzepts und dessen Raumgestaltung soll mit Sondernutzungsplänen erfolgen. Die neue Strassenführung sowie die geänderten und neuen Nutzungen bedingen vorab die vorliegende Teiländerung des bestehenden Zonenplans (Teilzonenplan Freihof). Neben dem Teilzonenplan Freihof wurden zudem die beiden Gestaltungspläne Churer-/ Städlenstrasse und Freihof-Rathaus ausgearbeitet.

Der Teilzonenplan Freihof erstreckt sich über ein relativ grosses Gebiet und umfasst alle Bauten, welche abgebrochen und neu erstellt werden, sowie alle Strassenbereiche, welche im Zusammenhang mit der neuen Strassenführung angepasst werden müssen. Der



Teilzonenplan Freihof wurde vom Stadtrat am 11. August 2008 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. August 2008 bis 18. September 2008. Das fakultative Referendum wurde vom 4. November 2008 bis 5. Januar 2009 durchgeführt.

Der Gestaltungsplan Churer-/ Städlenstrasse umfasst die Parzellen Nrn. 451, 454, 455, 456 sowie Teile der Parzellen Nrn. 445, 446, 447, 450, 452. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Altstätten liegen diese Flächen in der Kernzone Vorstadt (keine Änderung durch den Teilzonenplan Freihof vorgesehen). Gemäss Auskunft des Planungsbüros Strittmatter Partner AG sind diese Parzellen derzeit mit verschiedenen, einenhalf- bis dreigeschossigen Gebäuden überbaut. Diese sollen nun, mit Ausnahme des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 450 abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Standorte dieser Gebäude werden durch vier Baufelder (A) festgelegt. Im Weiteren regelt der Gestaltungsplan den Bereich für die obersten Vollgeschosse, den Bereich für die unterirdische Bauten, die maximal zulässigen Gebäudehöhen (inkl. und exkl. der obersten Vollgeschosse), einen Hofbereich und einen Spielplatzbereich, einen Vorplatz- bzw. Gehbereich, die allgemeinen Umgebungsflächen, die Zu- und Wegfahrt, einen Bereich, in welchem die Zufahrt nicht zulässig ist, die Besucherparkplätze und die Fusswege. Der Gestaltungsplan Churer-/ Städlenstrasse wurde vom Stadtrat am 27. Oktober 2008 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 5. November bis 4. Dezember 2008 durchgeführt.

Der Gestaltungsplan Freihof-Rathaus umfasst die Parzellen Nrn. 315, 316, 334, 442, 443 und 444 sowie Teile der Parzellen Nrn. 238, 288, 333, 441, 445, 446, 452 und 2330. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Altstätten liegen diese Flächen teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (333, 316) und teilweise in der Kernzone Vorstadt (442, 443, 444, 445, 446, 452, 2330). Einige Flächen sind zudem als Verkehrsflächen ausgeschieden (315, 334, 238, 288, 441, 446). Im Rahmen des Teilzonenplans Freihof sollen die Parzellen Nrn. 315, 316, 334, 442, 443 und 444 sowie Teile der Parzellen Nrn. 238, 441, 445, 446 und 2330 in die Kernzone Altstadt umgezont werden. Zudem werden Teile der Parzellen Nrn. 446, 447, 450 und 452 neu als Verkehrsflächen ausgeschieden. Der Gestaltungsplan regelt die genauen Standorte des Rathauses und des Freihofs (äussere Mantelbaulinie, Mantelbaulinie oberste Rathausgeschosse), die Bereiche für Fassadeneinzüge, die Hauptkörper und die Zwischenkörper des Freihofs, die Gebäudehöhe, den Bereich für unterirdische Bauten, den Innenhof sowie den öffentlichen Zugang zum Innenhof, den Umgang mit der bestehenden Kirchenmauer, die Platzfläche, den Bereich für die Zu- und Wegfahrt, eine Sperrfläche für die Anlieferung, die Bushaltestelle sowie die Bereiche für die Veloabstellplätze und ein unterirdische Trafostation. Der Gestaltungsplan Freihof-Rathaus wurde vom Stadtrat am 27. Oktober 2008 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 5. November bis 4. Dezember 2008 durchgeführt. An der Stadtratsitzung vom 8. August 2011 wurde einer geringfügigen Änderung des Gestaltungsplans Freihof Rathaus zugestimmt. Die Änderung des Gestaltungsplans wurde den direkt betroffenen mit eingeschriebenem Brief bekannt gegeben.

Mit Schreiben vom 30. Juli 2008 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG den Teilzonenplan Freihof vorgeprüft, mit Schreiben vom 29. Oktober 2008 den Gestaltungsplan Freihof-Rathaus und den Überbauungsplan Churer-7 Städlenstrasse. Im Hinblick auf die vorliegenden Genehmigungsunterlagen ist aus der Sicht der betroffenen Amtsstellen noch Folgendes in Erwägung zu ziehen:



Das Amt für öffentlichen Verkehr AöV begrüsst die mit der Umgestaltung verbundene neue Bushaltestelle Altstätten, Rathaus. Die im Rahmen der Vorprüfung geforderte zusätzliche Haltekante an der Trogenerstrasse ist zwar im Planungsbericht erwähnt, auf den vorliegenden Plänen hingegen nicht aufgeführt. Für die betriebliche Funktionsfähigkeit der Bushaltestelle Rathaus ist diese zusätzliche Haltekante für Kurse Richtung Altstätten Stadt auf der Trogenerstrasse zwingend und müsste folglich auch in den Plänen eingezeichnet sein.

Gemäss der kantonalen Denkmalpflege bedingt das Projekt Freihof zahlreiche Abbrüche und soll zugleich zu einer Erneuerung der Stadt Altstätten beitragen. Die kantonale Denkmalpflege steht konzeptionell hinter dem bisherigen Ergebnis. Für die eigentliche Architektur der Neubauten müssen Fachleute in Form eines das Architektenteam begleitenden Gremiums besorgt sein. Abgesehen davon wünscht die kantonale Denkmalpflege in der Detailgestaltung, der Materialwahl und der Farbgebung sowie in der Umgebungsgestaltung ein Mitspracherecht.

Im Umgang mit den Altbauten, mit der Kirche und mit ihrem Umfeld erachtet die kantonale Denkmalpflege eine enge Zusammenarbeit mit ihr als unabdingbar. Dabei geht es nicht nur darum - am Beispiel der Umfassungsmauer - das Bild, sondern auch die Substanz vollumfänglich zu erhalten. Aus diesem Grunde müssen die Grundrisse der Garagen und vor allem der Bereich der Rampen so umgearbeitet werden, dass keinerlei Eingriffe in den historischen Bestand möglich sind. Dies ist eine Voraussetzung, damit die kantonale Denkmalpflege dem Gestaltungsplan zustimmen kann. Zusätzlich müssen für den Baubetrieb alle Vorsichtsmassnahmen vorgesehen werden, welche die Zerstörung oder auch nur die Gefährdung des historischen Bestandes vermeiden.

Die kantonale Denkmalpflege hält abschliessend nochmals fest, dass sie davon ausgeht, dass gemäss allen bisherigen Beteuerungen, die Projektierungsphase und die Ausführungsphase so durch Fachleute (zumindest auch ein Denkmalpfleger soll dabei sein) begleitet werden, dass die Überbauung Freihof städtebaulich, architektonisch, archäologisch und denkmalpflegerisch zu einem Vorzeigebispiel wird.

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Freihof-Rathaus erwähnt die Kantonsarchäologie, dass im Rahmen der Vorprüfung vom 29. Oktober 2008 verschiedene Bedingungen und Auflagen formuliert worden seien. Im Januar 2009 sei ein baugeschichtliches Gutachten erstellt worden. Infolgedessen hätte am 25. März 2009 ein Gespräch zum weiteren Vorgehen stattgefunden (vgl. Aktennotiz). Damals sei festgehalten worden, dass vor Beginn der Aushubarbeiten eine archäologische Sondierung zwischen Rathaus und Kirche stattzufinden habe. Zudem seien auch die Aushubarbeiten für die geplante Tiefgarage in diesem Bereich archäologisch zu begleiten. Im vorliegenden Planungsbericht wird mit keinem Wort auf die Erkenntnisse des baugeschichtlichen Gutachtens eingegangen (mutmasslicher Verlauf der Stadtmauer, vgl. Aktennotiz vom 25. März 2009). In den besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans sind weder die im Jahr 2008 formulierten Auflagen noch die 2009 besprochenen Abmachungen enthalten. Die Kantonsarchäologie weist daher darauf hin, dass im Planungsbericht zusätzlich auf den vermuteten Verlauf der ehemaligen Stadtmauer hingewiesen werden müssen. Zudem hätten die Auflagen vom 29. Oktober 2008 sowie die am 25. März 2009 besprochenen Abmachungen in geeigneter Form erwähnt werden sollen. Ebenfalls hätte im Planungsbericht festgehalten



werden müssen, dass sowohl der Bereich zwischen Rathaus und Kirche als auch der Rathausplatz archäologische Zonen sind, deren Potential durch frühzeitig vor Baubeginn durchgeführte archäologische Sondagen abgeklärt werden muss (aufgrund der Resultate der Sondagen müssten die geeigneten archäologischen Massnahmen definiert werden). In den Besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans Freihof-Rathaus hätte auch darauf hingewiesen werden müssen, dass sowohl der Bereich zwischen Rathaus und Kirche als auch der Rathausplatz archäologische Zonen sind, in denen Bauarbeiten nur in enger Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie St.Gallen durchgeführt werden dürfen.

Als zwingende Forderung erwähnt die Kantonsarchäologie, dass sie gemäss der Aktennotiz vom 25. März 2009 (vgl. Beilage) über geplante Bodeneingriffe zu orientieren und bei Erdarbeiten beizuziehen sei.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

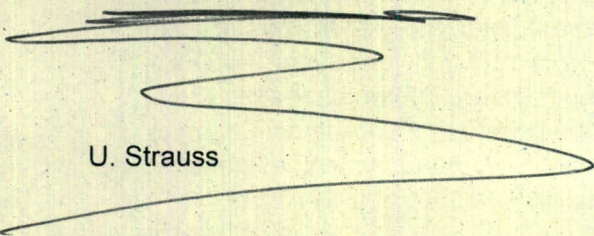
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Kantonsarchäologie ist gemäss der Aktennotiz vom 25. März 2009 über geplante Bodeneingriffe zu orientieren und bei Erdarbeiten beizuziehen.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'500.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss



Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Aktennotiz der Besprechung 25. März 2009

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt
- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsarchäologie
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für öffentlichen Verkehr